

Bauleitplanung



3. Änderung des Bebauungsplanes „Allee Mitte, 1. BA“ (Teiländerung), Stadtteil Heldenbergen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumliche Geltungsbereiche	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtsgrundlagen.....	4
4.	Altflächen	4
4.1	Altstandorte	4
4.2	Altablagerungen	4
5.	Planung	4
5.1	Städtebau	4
5.2	Erschließung.....	5
5.2.1	Verkehr.....	5
5.2.2	Energie.....	6
5.2.3	Wasserwirtschaft	6
5.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	6
5.2.3.2	Abwasserableitung	6
5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise	7
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	8
8.	Erschließungskosten	8
9.	Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)	8
10.	Rechtliches Verfahren	8

1. Veranlassung

Im seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan „Allee Mitte 1. BA“ ist das Flurstück 659, an der Schubertstraße gelegen, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleinkinderspielplatz“ festgesetzt.

Für diese Nutzung gibt es in diesem Gebiet keinen wesentlichen Bedarf mehr, sodass die Umwidmung in ein Reines Wohngebiet vorgesehen ist.

Auch wurde beschlossen, zwei weitere Gebiete, an der Wagnerstraße und an der Beethovenallee gelegen, aufzunehmen.

Die aufgenommenen Baugrundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Reine Wohngebiete festgesetzt.

Da es sich bei diesen Wohngebieten aber um Allgemeine Wohngebiete handelt, wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend Bestand geändert.

Die Art der Dächer und die festgesetzte Bauweise wurden ebenfalls geändert, wenn der Bestand nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die textlichen Festsetzungen werden fast vollständig geändert, da sie dem heutigen Standard nicht mehr entsprechen.

Teilweise handelt es sich nur um Anpassungen an heute übliche Formulierungen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßenverkehrsflächen werden in ihrer Breite unverändert übernommen.

Dennoch werden auch für diese Flächen Änderungen zur Anpassung an den Bestand vorbereitet. Dies gilt für die Anzahl und Standorte der Alleebäume und für die Umwidmung der Straßenverkehrsfläche in „Trafostation“.

Im Übrigen werden die öffentlichen Parkflächen und verkehrsberuhigten Bereiche unverändert übernommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist angrenzend an die westliche Grenze der Grundstücke Wagnerstraße Nrn. 17 - 49 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Diese Flächen werden entsprechend Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, sofern sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen.

2. Räumliche Geltungsbereiche

Innerhalb der Geltungsbereiche liegen einige bebaute Grundstücke der Wagnerstraße und der Beethovenallee sowie das Flurstück 659, an der Schubertstraße gelegen.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen festgesetzt.

Die festgesetzten Nutzungen sind daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung durch die Änderung eines Kinderspielplatzes in ein Baugrundstück erreicht.

Bei den übrigen Änderungen handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung, im Wesentlichen um die Anpassung an den Bestand.

Das Bauleitplanverfahren wird daher nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)

4. Altflächen

4.1 Altstandorte

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

4.2 Altablagerungen

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

5. Planung

5.1 Städtebau

Die wesentlichen Änderungen sind bereits in Kapitel 1 genannt.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie das heutige Wohnumfeld erheblich stören würden..

Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt trotz dieser Ausschlüsse erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Die Baugrenzen wurden unverändert übernommen. Für das Grundstück des ehemaligen Spielplatzes wurde zu den Nachbargrundstücken jeweils der Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Dies gilt auch für den Vorgartenbereich.

Die Bauweise wurde im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Bei vor Ort festgestellten Abweichungen erfolgte eine entsprechende Anpassung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für einige Gebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wurde nicht übernommen, da diese Gebiete in offener Bauweise bebaut wurden.

Es wurde daher die offene Bauweise festgesetzt.

Die Bebauung im Bereich der Reihenhäuser stellt eine geschlossene Bauweise dar. Dies wurde entsprechend festgesetzt.

Die Bebauung der Beethovenallee 16-20 zählt gemäß Auskunft der Bauaufsicht als offene Bauweise. In diesem Bereich erfolgte daher keine Änderung bezüglich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebene Firstrichtung für die Gebäude wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Die Hauptfirstrichtung wird für das neue Baugrundstück, welches auf dem ursprünglichen Spielplatz entsteht, nicht festgesetzt, da das Grundstück im Einmündungsbereich zu einer Straße liegt

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 81 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Da auch gestalterische Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten sind, wurden diese überprüft und dem heutigen Standard angepasst. Wenn es städtebaulich sinnvoll war, wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert übernommen.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sichergestellt.

Änderungen werden bereits in Kapitel 1 genannt:

Ein Fußweg sowie eine Trafostation wurden festgesetzt, jeweils entsprechend Bestand.

Darüber hinaus werden die vorhandenen Alleebäume mit Berücksichtigung ihres ungefähren Standortes zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weniger Bäume in der Planzeichnung festgesetzt worden, s. Kap. 5.3.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Diese Festsetzung wurde ergänzend übernommen: Carports sind ebenfalls auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Regelungen für den Niederschlagswasserabfluss enthalten. Diese Festsetzung wurde sinngemäß übernommen:

Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaues und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich. Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze wurden bis auf eine kleine Teilfläche unverändert übernommen. Diese Teilfläche wird zurzeit als Trafostation genutzt und wurde daher entsprechend festgesetzt.

5.2.2 Energie

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind innerhalb der 3 Geltungsbereiche keine Flächen für Versorgungsanlagen, zum Beispiel Trafostation, festgesetzt.

In der Örtlichkeit ist jedoch eine Trafostation vorhanden. Diese wurde in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen.

Zur Reduzierung des Flächenbedarfes ist festgesetzt, dass ein Grenzabstand nicht erforderlich ist.

5.2.3 Wasserwirtschaft

5.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Wasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden und müssen nicht erweitert werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich der Löschwasserbedarf nicht.

5.2.3.2 Abwasserableitung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen für die öffentliche Kanalisation.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Vorgärten dürfen maximal zu 50 % befestigt werden. Die Restflächen müssen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden, wobei 10 % standortfremd sein dürfen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im öffentlichen Straßenbereich der Beethovenallee Einzelbäume zur Pflanzung festgesetzt.

Diese Pflanzungen wurden überprüft und entsprechend ihres Standortes im Bebauungsplan festgesetzt, wobei keine genaue Lokalisierung, zum Beispiel mit Vermessungsgeräten, erfolgte.

Die Anzahl der Bäume wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erheblich reduziert, da der Straßenraum die ursprünglich vorgesehene Anzahl von Bäumen nicht verkraftet.

Es wurden daher in der Vergangenheit aus mehreren Gründen Bäume gefällt. Teilweise waren Sichtbeziehungen eingeschränkt oder sie störten den Zufahrts- bzw. Zugangsbereich. Auch entstanden teilweise Schäden im Oberflächenbelag, der wiederum zur Verkehrsgefährdung führte. Auch wurde die Wasserversorgungsleitung in Mitleidenschaft gezogen.

In die Pflanzliste werden lediglich kleinere Allee-Bäume aufgenommen.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise

Im Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmäler. Aus diesem Grunde sind baubegleitende Untersuchungen gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher/Planbetreiber zu tragen sind.

Grundsätzlich können bei Baumaßnahmen Auffüllungen, Bodenverunreinigungen oder sonstigen Beeinträchtigungen angetroffen werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann. In diesen Fällen ist die Baumaßnahme sofort einzustellen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises sind zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

Die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstigen Abgrabungen ist zu beachten und anzuwenden.

Die Nutzung des Niederschlagswassers und der Bau von Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie ist ausdrücklich erwünscht.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Pflanzung der Alleebäume als Ausgleichsmaßnahme bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bilanziert wurde.

Da es sich um Pflanzung junger Bäume handelte, ist dessen ökologischer Wert, der ursprünglich in der Bilanzierung analog der Vorgehensweise bei der Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung angesetzt werden konnte, sehr gering.

Zwischenzeitlich haben die noch vorhandenen Bäume einen wesentlich höheren Wert und gleichen damit den Verlust durch die Reduzierung der Anzahl der Bäume aus.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die drei Geltungsbereiche liegen im Innenbereich und sind insgesamt rd. 16.000 m² groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (0,4) beträgt die maximal zulässige Grundfläche bei Vernachlässigung der Straßenflächen rd. 16.000 m² x 0,4 = 6.400 m².

Die gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung § 13a Abs. 1 letzter Satz BauGB gibt es ebenfalls nicht. Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen. Da es sich um Maßnahmen der „Nachverdichtung“ bzw. um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ handelt, kann § 13a BauGB angewandt werden.

8. Erschließungskosten

Baukosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen entstehen durch die Bebauungsplan-Änderung nicht.

9. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)

Boden ordnende Maßnahmen nach dem BauGB werden nicht vorbereitet.

10. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

25.05.2016

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

